

Wohngrundstück (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle)
Dorfstraße 28 in 39264 Zerbst/Anhalt OT Polenzko



Im vorliegenden Fall kann lediglich eine überschlägige Schätzung der Verkehrswerte auf der Grundlage einer eingeschränkten äußerlichen Inaugenscheinnahme ohne Zutritt zu den Grundstücken und in die Bebauungen erfolgen. Die nachfolgende Kurzbeschreibung erfolgt ausschließlich auf der Grundlage von Feststellungen und sachgerechten Annahmen, die aus der eingeschränkten äußerlichen Inaugenscheinnahme sowie den mir vorliegenden Unterlagen abzuleiten waren.

- Grundbuchstand: Grundbuch von Polenzko (Grundbuchamt Zerbst), Blatt 317
 - BV Nr. 1: Gemarkung Polenzko, Flur 2, Flurstück 3/2 zu 496 m²
 - BV Nr. 2: Gemarkung Polenzko, Flur 2, Flurstück 3/1 zu 1.681 m²mithin zur Gesamtgröße von 2.177 m²
- Objektart: Wohngrundstück (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle)
- Lage: Dorfstraße 28 in 39264 Zerbst/Anhalt OT Polenzko; innerörtlich im OT Polenzko belegen; Anbindung an den ÖPNV (Schulbus) durch Bushaltestellen im Grundstücksbereich; Einschätzung als einfache und dörfliche Wohnlage bzw. keine maßgebliche Geschäftslage
- Bebauung: Wohnhaus (im südöstlichen Bereich des Grundstückes BV Nr. 1): freistehend errichtet; Baujahr unbekannt, vermutlich jedoch um 1910 mit verschiedenen Instandsetzungen und Modernisierungen nach 1990; vermutlich Teilunterkellerung, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss; massive Bauweise; ca. 290 m² geschätzte Brutto-Grundfläche und ca. 170 m² geschätzte Wohnfläche; nach äußerem Anschein i. V. m. der tatsächlichen Nutzung zum WST ist eine Nutzung im vorgefundenen bzw. angenommenen Zustand möglich
östliches Nebengebäude (an der östlichen Grenze des Grundstückes BV Nr. 1): überwiegend freistehend errichtet; Baujahr unbekannt, vermutlich jedoch vor 1990; vermutlich nicht unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss; vermutlich massive Bauweise; ca. 90 m² geschätzte Brutto-Grundfläche; eine Nutzung ist im angenommenen Zustand vermutlich möglich
Zwischenbau (an der westlichen Grenze des Grundstückes BV Nr. 1 zwischen dem östlichen Nebengebäude (BV Nr. 1) sowie den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden (BV Nr. 2)): überwiegend angebaut errichtet; Baujahr unbekannt, vermutlich jedoch vor 1990; vermutlich nicht unterkellert, Erdgeschoss; vermutlich massive Bauweise; ca. 40 m² geschätzte Brutto-Grundfläche; eine Nutzung ist im angenommenen Zustand vermutlich möglich
ehemalige Wirtschaftsgebäude mit Anbauten (im südlichen Bereich des Grundstückes BV Nr. 2): teilweise angebaut errichtet; Baujahr unbekannt, vermutlich jedoch vor 1990 (Teilbereiche vermutlich bereits um 1910); vermutlich nicht unterkellert, Erdgeschoss, teilweise Dachgeschoss bzw. Lagerböden; vermutlich massive Bauweise, Anbauten auch in Holzrahmenbauweise; ca. 610 m² geschätzte Brutto-Grundfläche; eine Nutzung ist im vorgefundenen bzw. angenommenen Zustand vermutlich überwiegend möglich, allerdings sind teilweise bereits Schädigungen der Dachhaut erkennbar
- Erschließung: an das Gesamtgrundstück zweiseitig angrenzende Anliegerstraße „Dorfstraße“ mit Schwarzecke befestigt, überwiegend beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang am Straßenrand, auf dem Gesamtgrundstück sind entsprechend nutzbaren Gebäude- und Freiflächen anzunehmen (Zufahrten augenscheinlich aktuell nur zum Grundstück BV Nr. 2); Versorgungsmedien (Grundstücksanschlüsse nur im Bereich BV Nr. 1): Elektroenergie, Trinkwasser und Telekommunikation; dezentrale Entsorgung von Schmutzwasser und Fäkalien ortsüblich in eine grundstückseigene Abwassersammelgrube
- Nutzung: das Gesamtgrundstück und die Bebauungen werden durch den Eigentümer vermutlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt